

1. Änderung des Bebauungsplanes "Tanzwiesen-Ost" und 4. Änderung des Bebauungsplanes "Tanzwiesen", Gemeinde Litzendorf, Lkrs. Bamberg

Grundzüge der Planung

Der Gemeinderat von Litzendorf hat in seiner Sitzung vom 25.04.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Tanzwiesen-Ost" und die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Tanzwiesen" beschlossen.

Der Plan erhält den Namen "1. Änderung des Bebauungsplans 'Tanzwiesen-Ost' und 4. Änderung des Bebauungsplanes 'Tanzwiesen'".

Es sollen weiterhin Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Das Plangebiet liegt inmitten des Gemeindeteiles Litzendorf und gliedert sich in 3 Bereiche, die jeweils von bestehender Bebauung umgrenzt sind (Plangebiete Tanzwiesen, Tanzwiesen-West und Tanzwiesen-Ost).

Der nordöstliche Bereich der Bebauungsplan-Änderung grenzt im Norden zusätzlich an die Pfarrer-Josef-Panzer-Straße und wird durch diese erschlossen. Der nordwestliche Bereich der Bebauungsplan-Änderung grenzt im Norden zusätzlich an die Pfarrer-Josef-Panzer-Straße und im Westen an die Georg-Winkler-Straße und wird durch diese beiden Ortsstraßen erschlossen. Der südliche Bereich der Bebauungsplan-Änderung grenzt im Nordwesten zusätzlich an die Georg-Winkler-Straße (Wendeanlage der Stichstraße) und wird durch diese erschlossen.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Litzendorf liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 582/4, 600/8 und 600/10

Mit der Planaufstellung wird die BFS+ GmbH - Büro für Städtebau und Bauleitplanung, Bamberg - beauftragt. Der Grünordnerische Fachbeitrag wird durch das Büro TEAM 4 in Nürnberg erstellt.

Wesentliche Gründe der Planung sind die Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele und eine innere Nachverdichtung. Der rechtskräftige Bebauungsplan "Tanzwiesen-Ost" sieht für diesen Bereich bereits Allgemeine Wohngebiete (WA) vor. Dies entspricht zugleich den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Litzendorf (Wohnbauflächen / W).

Die Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnbauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtli-

chen Bedarf bestimmt. Durch den Erwerb der Bauflächen durch die Gemeinde Litzendorf und die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet.

Das Gelände des nordöstlichen Bereiches liegt fällt von ca. 301 m ü. NN im Südosten auf ca. 298 m ü. NN im Nordwesten ab. Das Gelände des nordwestlichen Bereiches fällt von ca. 303 m ü. NN im Süden auf ca. 298 m ü. NN im Norden ab. Das Gelände des südlichen Bereiches ist nahezu eben und liegt auf einem Höhenniveau von ca. 310 m ü. NN.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste nordöstliche Bereich ist ca. 0,106 ha groß, der nordwestliche Bereich ist ca. 0,265 ha groß. Der südliche Bereich umfasst eine Fläche von ca. 0,080 ha. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Tanzwiesen-Ost" beträgt somit ca. 0,451 ha. Dies entspricht zugleich zu 100 % der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet.

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind in der BauNVO geregelt.

Gemäß § 1 Abs. 4, Abs. 5, Abs. 6 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) wird eingeschränkt auf bis zu 2 Ferienwohnungen je Baurecht. Damit wird dem touristischen Bedarf Rechnung getragen. Größere Beherbergungsbetriebe würden den Maßstab des Gebietes sprengen und damit die Wohnruhe und das Ortsbild beeinträchtigen.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

Die überbaubaren Flächen innerhalb der drei Bereiche sind jeweils großzügig gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden; im nordwestlichen Bereich ist dabei eine maximal III-geschossige Bauweise zulässig, im nordöstlichen und südlichen Bereich eine maximal II-geschossige Bauweise.

Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ist dem Planeinschrieb zu entnehmen. Durch die vorgesehene Schaffung weiterer Bauflächen einerseits sowie der Planungsmöglichkeit von Hausgruppen im Sinne einer verdichteten Bauweise andererseits wird die Höchstgrenze der Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete (0,4) gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO im nordwestlichen Bereich überschritten (0,5).

Städtebauliche Argumente rechtfertigen diese Überschreitung, da analog der westlich benachbarten Flächen des Plangebietes "Tanzwiesen-West" der nordwestliche Änderungsbereich für eine verdichtete Bebauung geeignet ist und eine der letzten Möglichkeiten in Litzendorf darstellt.

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die festgelegte Grundflächenzahl von 0,5 darf im nordwestlichen Bereich somit einem Maß von 0,75 inkl. der Stellplätze und deren Zufahrten entsprechen.

Für die restlichen Bauplätze im Geltungsbereich der Änderung wird die zulässige Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 eingehalten.

Die maximal zulässigen Geschossflächenzahlen gemäß BauNVO werden eingehalten.

Im nordöstlichen und südlichen Änderungsbereich sind lediglich Einzelhäuser in einer offenen Bauweise zulässig.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird aufgrund einer möglichen Gebäudelänge von mehr als 50 m eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die "Textlichen Festsetzungen" enthalten unter anderem auch die Festsetzung der maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhen und der Firsthöhen.

Im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfes liegen bereits Verbindliche Festsetzungen zu allen dargestellten Planzeichen vor, ebenso Gestaltungsfestsetzungen und zahlreiche zu beachtende Hinweise. Die Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt im Rahmen der Entwurfsausarbeitungen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der inneren Nachverdichtung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan gewährleistet und der untere Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Für das weitere Verfahren gelten somit die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind gewährleistet.

Aufgestellt: Bamberg, 25.04.2023

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

